

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА – ОСНОВА НЕРУХОМОСТІ

1. Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Земельні відносини.
2. Організаційно-правова форма управління кондомініумом
2. Економіко-планувальне зонування територій.
3. Кадастровий облік земель

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу :<http://www.zakon.rada.gov.ua>
2. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua> .
3. Закон України Про планування і забудову територій [Електронний ресурс]. - Режим доступу :<http://www.zakon.rada.gov.ua>
4. ЗАКОН УКРАЇНИ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [Електронний ресурс]. - Режим доступу :<http://www.zakon3.rada.gov.ua/>

Економічний аспект

проявляється в тому, що земля є необхідною умовою життєдіяльності людини, речовим чинником трудового процесу, головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, а також поверхнею,

просторово-територіальним базисом для розміщення і розвитку всіх галузей економіки, міст.

Земля є загальною умовою праці, предметом праці і засобом праці. Науковцями підраховано, що не менше 40% валового внутрішнього продукту (ВВП) створюється саме за рахунок саме землі.

Екологічний аспект

землі проявляється в тому, що вона є основою існування і відтворення людського суспільства, головною частиною біосфери планети, яка має зв'язок з усіма компонентами навколишнього природного середовища – повітрям, водою, тваринним і рослинним світом, зокрема між органічною і неорганічною матерією. У цьому сенсі земля розуміється як ґрунт – поверхнева куля певної товщини, що володіє природною родючістю, тобто здатністю забезпечувати існування і розвиток живих організмів

Земельні ділянки можуть бути незабудованими і забудованими:

Незабудовані земельні ділянки – це ділянки, на яких або під якими не розташовані будівлі та споруди, що робить можливим забудову таких ділянок.

Забудовані земельні ділянки – це ділянки, на яких або під якими розташовані підприємства, будівлі, споруди.

Згідно Земельного кодексу України землі за цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

**Використання землі є платним.
І світовий досвіт свідчить про
різноманітність форм плати за землю.
Загалом нараховується понад десяти
видів земельних податків та зборів.
У їх числі:**

- податок на земельну власність;
- податок на збільшення вартості землі (земельні поліпшення);
- податок на прибуток від землі;
- податок на право забудови;
- податок на передачу прав на землю її дарування;
- мито за реєстрацію угоди купівлі-продажу землі, тощо.

У широкому розумінні цього слова, *кондомініумом* – нерухомість,

що

знаходиться в сумісному володінні декількома особами.

На латинській мові кондомініум означає «сумісне володіння», тобто співволодіння.

В Україні згідно ст. 355 Цивільного кодексу України майно може знаходитися в загальній власності з визначенням частки кожного власника в праві власності (пайова власність) або без визначення таких часток (сумісна власність). У такому разі житлове приміщення (житловий будинок, квартира, кімната) може належати на праві

Міжнародний досвід передбачає три способи управління багатоквартирним будинком (кондомініумом):

- ❑ безпосереднє управління власниками приміщень в багатоквартирному будинку;
- ❑ управління керуючою організацією;
- ❑ управління Товариством власників житла або Об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку.

Найбільш поширеною організацією управління житловими будинками в Україні, які в результаті приватизації стали кондомініумами, є об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), що створюються метою поліпшення утримання житлового фонду, раціонального використання платежів жителів

Перевагами утворення ОСББ на думку науковців є таке:

- ❑ ОСББ – неприбуткова організація, тому квартплата членів ОСББ, що поступає на банківський рахунок, не оподатковується;
- ❑ за малозабезпеченими громадянами залишаються права на державні субсидії по оплаті комунальних послуг і квартплати;
- ❑ власники житла самі визначають і ухвалюють рішення, на які потреби і скільки витратити коштів. Вони можуть контролювати якість виконаних робіт по обслуговуванню будинку, використання квартплати, витрат на утримання будинку, дотацій і субсидій;
- ❑ члени ОСББ отримують право на свій розсуд використовувати нежилі, допоміжні приміщення будинку, технічне устаткування, прибудинкову територію і отримувати з цього дохід на користь кондомініуму. Крім того, за ними залишається право продавати, здавати в наймання, заповідати своє майно спадкоємцям;
- ❑ за згодою учасників кондомініуму малозабезпеченим його членам може бути скасована квартплата, або вони можуть відпрацьовувати її своєю працею на благо суспільства співвласників будинку;
- ❑ через ОСББ легше і ефективніше захищати права мешканців в суді.

НОРМАТИВНА ЦІНА ЗЕМЛІ

– це показник, що характеризує вартість ділянки певної якості і місцеположення, виходячи з її потенційного доходу.

Нормативна ціна землі призначена для забезпечення економічного

регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, встановленні колективно-пайової власності на землю, передачі у спадок, даруванні і отриманні банківського кредиту під заставу земельної ділянки. Забудовані земельні ділянки в містах і населених пунктах продаються за ціною, яка не може бути менше нормативної ціни і більше її триразової величини.

ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ

Одним із важливих методів державного регулювання земельних відносин, як і управління земельними ресурсами є планування використання земель.

У різних країнах воно має різну назву:

у Великобританії – «Планування міської і сільської території»,

у Німеччині – «Упорядкування території»,

у Франції – «Облаштування території», в США – «Зонування».

Під зонуванням земель поселень слід розуміти поділ земель за їх

цільовим використанням та функціональним призначенням, а також поділ земель в межах функціональних зон на територіальні зони (підзони) зі встановленням дозволеного використання земельних ділянок в межах кожної з них.

Завдання зонування полягає у виявленні певних властивостей територій, що сприяють або ускладнюють чи обмежують використання земель за **цільовим призначенням.**

Виділяють такі види зонування:

- функціональне;
- територіальне;
- економічне;
- містобудівне;
- правове;
- ландшафтно-екологічне;
- соціально-економічне та ін.

за характером їх використання, тобто за типом функціонального призначення.

Виділення таких зон дозволяє створити найкращі умови для основних форм життєдіяльності населення – праці, побуту, відпочинку, оскільки кожний із цих видів діяльності висуває специфічні вимоги до розміщення та організації територіального простору.

В основу функціонального зонування покладено такі основні принципи:

- більш чітке функціональне зонування території, концентрація промислових і комунально-складських об'єктів у промислових районах;
- створення планувальної структури, яка має забезпечити зручні та надійні транспортні зв'язки з місцями праці, проживання та відпочинку, високий рівень благоустрою та розвитку інженерної інфраструктури;
- раціональне використання земель, у тому числі несприятливих в інженерно-будівельному відношенні;
- виділення територій пріоритетного розвитку з метою одержання інвестицій;
- оздоровлення території.

ОСНОВНИМИ ЗОНАМИ ПРИ ФУНКЦІОНАЛЬНОМУ ЗОНУВАННІ Є:

- сільбищна зона, призначена для розміщення житлових і суспільних будівель;
- промислова зона – для розміщення промислових, енергетичних, транспортних й інших об'єктів;
- комунально-складська – для розміщення складів, гаражів, автобаз, транспортних депо, водозаборів, очисних споруд, каналізації, теплотрас, кладовищ, що розміщуються з розривом від сільбищних зон;
- зона транспорту, зв'язку та інженерних комунікацій;
- зона рекреації – парки, пляжі та інші місця відпочинку;
- зона громадського центру, спортивні зони та інші.

ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ – диференціація земель за регламентованими правилами землекористування і забудови

Основними територіальними зонами є:

- житлові;
- суспільно-ділові;
- виробничі;
- сільськогосподарського використання;
- інженерної і транспортної інфраструктури;
- рекреаційні;
- спеціального призначення;
- військових об'єктів та інші

Економіко-планувальне зонування території, як правило, відображає загальну тенденцію в зростанні прибутковості міських земель: від периферії до центру; від ландшафтно-рекреаційних територій до виробничих і далі до сельбищних територій.

Зонування територій спрямоване на забезпечення сприятливого середовища життєдіяльності, захист територій від дії надзвичайних ситуацій природного і техногенного характеру;

запобігання надмірній концентрації населення і виробництва, забруднення навколишнього природного середовища;

охорону і використання природних територій, що особливо охороняються, зокрема природних ландшафтів, територій історико-культурних об'єктів, а також сільськогосподарських земель і лісових угідь.

КАДАСТРОВИЙ ОБЛІК ЗЕМЕЛЬ

Всі земельні ділянки, незалежно від форм власності, підлягають державному кадастровому обліку.

В Україні Державній земельній кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт та процедура визнання факту виникнення або припинення існування земельних ділянок як об'єктів права власності та користування, яка містить сукупність відомостей і документів про правовий режим цих ділянок, їх вартість, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, за категоріями земель.

Основними принципами ведення державного земельного кадастру є:

- забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки у межах України;
- запровадження єдиної системи просторових координат та ідентифікації земельних ділянок;
- забезпечення єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ

включає:

- встановлення меж обмежень щодо використання земель, а також диференціації базової вартості землі в межах населеного пункту;
- встановлення меж кадастрових кварталів у межах населених пунктів;
- кадастрову нумерацію земельних ділянок (створення системи кадастрових номерів).

КАДАСТРОВИЙ ЗЕМЛЕУСТРІЙ – комплекс робіт, що виконуються для визначення правового режиму земельних ділянок та відновлення їх меж.

Кадастровий землеустрій включає:

- кадастрову зйомку земельної ділянки;
- погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками землі та землекористувачами;
- відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- встановлення меж зон обтяжень та обмежень щодо використання землі;
- виготовлення кадастрового плану.

БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

– це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, що вирощуються в конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою для відповідних сільськогосподарських угідь. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ – це капіталізований рентний дохід, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки.

Грошова оцінка земель різного цільового призначення проводиться для визначення плати за землю та вартості земельних ділянок під час укладення цивільно-правових угод. Грошова оцінка земельних ділянок для визначення плати за землю проводиться нормативним методом, а для укладення цивільно-правових угод – експертним методом.

У широкому розумінні цього слова, *кондомініумом* – нерухомість,

що

знаходиться в сумісному володінні декількома особами.

На латинській мові кондомініум означає «сумісне володіння», тобто співволодіння.

В Україні згідно ст. 355 Цивільного кодексу України майно може знаходитися в загальній власності з визначенням частки кожного власника в праві власності (пайова власність) або без визначення таких часток (сумісна власність). У такому разі житлове приміщення (житловий будинок, квартира, кімната) може належати на праві

Міжнародний досвід передбачає три способи управління багатоквартирним будинком (кондомініумом):

- ❑ безпосереднє управління власниками приміщень в багатоквартирному будинку;
- ❑ управління керуючою організацією;
- ❑ управління Товариством власників житла або Об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку.

Найбільш поширеною організацією управління житловими будинками в Україні, які в результаті приватизації стали кондомініумами, є об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), що створюються метою поліпшення утримання житлового фонду, раціонального використання платежів жителів

Перевагами утворення ОСББ на думку науковців є таке:

- ❑ ОСББ – неприбуткова організація, тому квартплата членів ОСББ, що поступає на банківський рахунок, не оподатковується;
- ❑ за малозабезпеченими громадянами залишаються права на державні субсидії по оплаті комунальних послуг і квартплати;
- ❑ власники житла самі визначають і ухвалюють рішення, на які потреби і скільки витратити коштів. Вони можуть контролювати якість виконаних робіт по обслуговуванню будинку, використання квартплати, витрат на утримання будинку, дотацій і субсидій;
- ❑ члени ОСББ отримують право на свій розсуд використовувати нежилі, допоміжні приміщення будинку, технічне устаткування, прибудинкову територію і отримувати з цього дохід на користь кондомініуму. Крім того, за ними залишається право продавати, здавати в наймання, заповідати своє майно спадкоємцям;
- ❑ за згодою учасників кондомініуму малозабезпеченим його членам може бути скасована квартплата, або вони можуть відпрацьовувати її своєю працею на благо суспільства співвласників будинку;
- ❑ через ОСББ легше і ефективніше захищати права мешканців в суді.